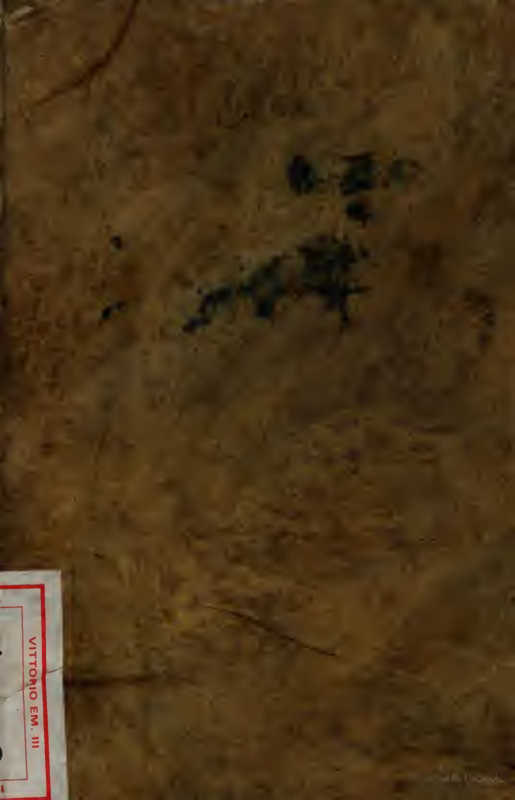

VITTORIO EM. III

MANUEL D'ÉVALUATION

DES

PROPRIÉTÉS IMMOBILIÈRES.

TYPOGRAPHIE HENNUYER, RUE DU BOULEVARD, 7, BATIGNOLLES.
Boulevard extérieur de Paris.

MANUEL D'ÉVALUATION

DES

PROPRIÉTÉS IMMOBILIÈRES

COMPRENANT

LES MAISONS DE VILLE, LES MAISONS DE CAMPAGNE,
LES PROPRIÉTÉS RURALES ET LES USINES
DE TOUTE NATURE

**Sur la double base du revenu net
et de la valeur vénale,**

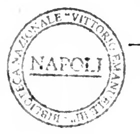
OUVRAGE NÉCESSAIRE

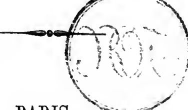
**Aux Propriétaires, Architectes, Ingénieurs, Agents voyers,
Notaires, Avoués, Agents d'assurances,**

ET

A toutes les Personnes qui veulent acquérir des Propriétés
ou placer des fonds sur hypothèques,
sans avoir à craindre le résultat d'une mauvaise affaire,

PAR M. BLOTTAS,
ancien Architecte.





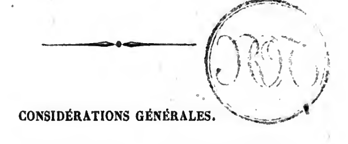
PARIS.
VICTOR DALMONT, ÉDITEUR,
Successeur de Carilian-Gœury et V^or Dalmont,
LIBRAIRE DES CORPS IMPÉRIAUX DES PONTS ET CHAUSSÉES ET DES MINES,
Quai des Augustins, 49.

1856

MANUEL D'ÉVALUATION

DES

PROPRIÉTÉS IMMOBILIÈRES



CONSIDÉRATIONS GÉNÉRALES.

Depuis quelques années, un nombre considérable de maisons ont été exécutées sur tous les points de la France, notamment dans les grands centres de population, et ont donné lieu à des affaires de la plus haute importance. Capitalistes et spéculateurs ont bâti avec une émulation remarquable, les premiers pour conserver ces maisons comme placement de fonds, les autres pour les vendre et en tirer profit; d'autres enfin bornent leurs opérations à des prêts hypothécaires.

Beaucoup de propriétaires ont aussi fait exécuter des réparations et des embellissements considérables à d'anciennes maisons, dans le but de les rendre plus confortables et plus séduisantes, plus coquettes

et mieux appropriées au goût du jour, espérant par là tirer meilleur parti des locations.

En effet, toutes ces maisons, neuves ou réparées, sont très-recherchées, malgré leurs loyers fort élevés. Mais les prix de ces loyers se soutiendront-ils longtemps encore? Ne pourront-ils pas, au contraire, diminuer sensiblement, lorsque le nombre des maisons nouvelles ou remises à neuf sera assez considérable pour satisfaire ou dépasser les besoins et l'empressement actuels des locataires? C'est une question que l'avenir seul pourra résoudre.

Quelles que soient ces éventualités, il n'est pas moins vrai qu'il existe en ce moment des fluctuations et des différences très-remarquables dans les prix des loyers, et cela dans la même ville, dans le même quartier, dans la même rue, pour des locations tout à fait semblables et d'une parfaite analogie ; rien n'est donc plus important, et en même temps plus difficile, que d'estimer exactement les diverses locations, et, par suite, évaluer la propriété même.

Nous avons divisé ce petit ouvrage en cinq chapitres, comprenant : 1° les maisons de ville ; 2° les maisons de campagne ; 3° les propriétés rurales de toute nature ; 4° les usines et les moulins, et 5° les prêts sur hypothèques. Il pourra être fort utile aux agents de l'administration, architectes, ingénieurs et agents voyers, lorsqu'ils auront à estimer des

propriétés soumises à l'expropriation ou devant être réunies à la voie publique par suite de simple élargissement ; aux compagnies d'assurance, lorsqu'elles auront des polices à faire ou des sinistres à constater ; aux notaires et aux avoués, quand ils auront mission de leurs clients d'acquérir des propriétés ou de placer des fonds sur hypothèques. Enfin, les capitalistes eux-mêmes y trouveront des renseignements intéressants, qu'ils pourront mettre à profit.

Ce sont ordinairement les architectes qui se chargent de ces sortes d'opérations pour le compte des particuliers, surtout en ce qui concerne les propriétés bâties ; car eux, mieux que toute autre personne, possèdent les connaissances nécessaires pour en bien apprécier les qualités ou les défauts, et en déterminer la valeur. Mais lorsqu'il s'agira de propriétés rurales, il est évident qu'un agriculteur expérimenté sera plus compétent.

CHAPITRE I.

DES MAISONS DE VILLE.

Les maisons de ville sont ordinairemeut évaluées sur la double base du revenu net et de la valeur vénale.

Pour déterminer le plus exactement possiblo cette double base, plusieurs choses sont à examiner :

§ 1er. *Le lieu où se trouve située la propriété* ;

§ 2. *La valeur du terrain ;*

§ 3. *La nature du sol ;*

§ 4. *La qualité des bâtiments et l'époque approximative de leur construction ;*

§ 5. *Les servitudes qui peuvent grever la propriété ;*

§ 6. *Le produit brut* ;

§ 7. *Les charges diverses;*

§ 8. *Le revenu net*;

§ 9. *La gestion des propriétés urbaines*;

§ 10. *La proportion d'intérêts à établir entre le prix de revient et le revenu net.*

Nous discuterons successivement ces différentes questions, dont la plupart pourront également s'appliquer aux maisons de campagne et aux propriétés rurales.

§ 1.

Du lieu où se trouve située la propriété.

Quelles que soient la nature et l'importance d'une propriété, on comprend la nécessité de tenir compte de sa situation, surtout quand il s'agit d'une maison de produit : en effet, si l'on suppose deux maisons tout à fait semblables, situées dans la même ville, mais l'une à l'extrémité et dans un quartier pauvre, et l'autre au centre de la richesse et des affaires, elles auront certainement des valeurs très-différentes.

Pour une maison de luxe, il faut non-seulement que la rue où elle est située soit convenable, mais que les rues adjacentes, le quartier, en un mot, soit habité par des personnes du même rang; car, en

fait d'habitation, il existe une association tacite entre les personnes de même condition : on se sent plus à l'aise au milieu de ses égaux.

Si, au contraire, il est question d'une maison destinée au commerce et à l'industrie, elle sera toujours bien mieux placée à proximité des marchés et au centre des populations que partout ailleurs. Il faut, en général, que toutes les propriétés d'un même quartier aient de la ressemblance et de l'analogie entre elles sous tous les rapports ; c'est le moyen le plus certain d'en tirer un bon parti.

Il importe aussi de savoir si le terrain n'est point exposé aux inondations, soit par la crue d'une rivière, soit par les eaux pluviales qui envahissent fréquemment certaines rues dont le sol est peu élevé ou mal disposé pour l'écoulement des eaux.

Si enfin une belle vue d'aspect ne peut qu'ajouter du prix à une propriété, il faut, d'un autre côté, remarquer aussi que le voisinage de certaines industries insalubres et incommodes lui porteraient infailliblement le plus grand préjudice.

§ 2.

De la valeur du terrain.

Les terrains de forme rectangulaire sont ceux qui présentent ordinairement les plus grands avantages pour la construction des bâtiments, et qui, par conséquent, ont le plus de valeur.

Les terrains d'encoignure, longeant deux ou trois rues, ont toujours plus de prix que ceux qui n'en longent qu'une ; ce qui revient à dire que plus un terrain présente de développement sur la voie publique, relativement à sa profondeur, et plus il a de valeur.

Si le terrain est bâti en totalité ou à peu près, il ne présente plus de chances de bénéfices à la spéculation. Mais si, indépendamment des bâtiments existants, il reste encore quelques parties non occupées et susceptibles de recevoir de nouvelles constructions, cette disposition favorable doit être prise en considération, car elle donnera évidemment une plus grande valeur à la propriété, surtout si elle est susceptible d'augmenter sensiblement de prix dans un avenir peu éloigné. Dans tous les cas, c'est d'un immense intérêt pour une maison lorsqu'il s'y trouve une grande cour ou un jardin qui en dépen-

dent; les logements en sont mieux éclairés et plus salubres, et par conséquent plus facilement loués, et à des prix plus élevés.

S'il s'agit d'un terrain nu, il est essentiel qu'il ne soit pas élevé notablement au-dessus du niveau de la voie publique, car il est évident qu'avant de bâtir on serait forcé de déblayer cette surélévation de terre qui, outre la dépense qu'elle occasionnerait, pourrait encore avoir pour résultat le déchaussement des murs mitoyens.

Après s'être rendu compte de la contenance du terrain, on en déterminera la valeur, en prenant pour base les ventes faites, dans le voisinage, de terrains analogues à celui-ci, mais en modifiant les prix en raison de la disposition des lieux, de la nature du sol et des circonstances actuelles.

§ 3.

De la nature du sol.

Lorsqu'il ne reste plus d'emplacements propres à recevoir de nouvelles bâtisses, il importe peu de connaître la nature du sol; il suffit de savoir, en pareil cas, si les eaux ne sont point sujettes à sourdre à l'étage souterrain des bâtiments existants, dans les temps d'inondation. Les voûtes de cave très-

basses sous clef indiquent presque toujours la possibilité d'un pareil état de choses, car autrement il faut croire qu'on leur aurait donné une élévation suffisante. Au reste, on peut aussi se rendre compte de cette circonstance, soit en prenant le niveau de l'eau des puits dans les propriétés voisines, soit par d'autres renseignements, que l'on pourra toujours se procurer, sur la hauteur des crues ordinaires et extraordinaires de la localité.

Pour connaître la nature du sol, il sera bon de consulter les ouvriers qui auraient exécuté des travaux souterrains dans le même quartier, afin de savoir s'il est partout ferme et résistant à une assez grande profondeur, ou si, au contraire, il est aquatique, argileux ou composé de toutes autres substances peu propres à recevoir des constructions. Ces renseignements ne doivent pas être négligés; on doit même, lorsque la propriété est importante, pratiquer des sondages sur plusieurs points pour s'assurer de l'état des choses; car, dans bien des cas, la nature du sol peut influer considérablement sur le prix du terrain.

§ 4.

De la qualité des bâtiments et de l'époque approximative de leur construction.

On distingue ordinairement cinq sortes principales de constructions :

1° Celles en pierres de taille ;
2° — en briques ;
3° — en moellons ;
4° — en pans de bois ;
5° — en pisé et en bauge.

Les constructions en pierres de taille méritent la préférence sous tous les rapports ; d'abord parce qu'elles sont plus propres et plus solides, et ensuite parce qu'elles résistent mieux aux infiltrations de l'eau et aux intempéries de l'atmosphère.

Celles en briques ou en moellons sont aussi très-estimées, surtout quand le plâtre ou le mortier employés à cette sorte de construction sont de bonne qualité.

Celles en pans de bois durent moins longtemps et ont l'inconvénient, à cause de leur faible épaisseur, de ne pas présenter des garanties suffisantes contre le froid excessif et contre les grandes chaleurs.

Les constructions en pisé et celles en bauge sont

encore de moindre qualité et ont, par conséquent, moins de valeur et de durée.

Dans les travaux en maçonnerie, on emploie le plâtre ou le mortier de chaux et sable; le mortier seul est employé pour les ouvrages souterrains, le plâtre ne résisterait pas assez longtemps à l'humidité constante du sol; mais il est d'un très-bon usage a l'intérieur des appartements. Celui des environs de Paris peut même être employé avec succès pour les ravalements extérieurs.

Le mortier, celui de chaux grasse notamment, est mou au moment de son emploi; mais il faut observer que la solidité des constructions en mortier, quand il est de bonne qualité, va toujours en augmentant, au lieu que celle des ouvrages en plâtre va toujours en diminuant.

Lorsqu'il s'agit d'une maison ancienne, il est nécessaire de savoir, au moins approximativement, l'époque de sa construction. Ce renseignement est indispensable pour apprécier la solidité ou la vétusté des bâtiments et le temps présumé qui reste de leur durée.

Chaque époque, plus ou moins éloignée, a son style, son genre particulier de construction. Dans les monuments publics, les palais, les hôtels de quelque importance, l'architecture diffère essentiellement d'âge en âge, et l'on y reconnaît facilement

l'époque de leur édification. Mais dans les maisons ordinaires, où l'architecture proprement dite et l'ornementation sont souvent insignifiantes, les changements ne se font bien sentir et ne sont appréciables qu'après des périodes d'autant plus longs que les bâtiments sont plus anciens.

Cependant un œil exercé ne confondra pas deux maisons bâties à des époques remarquablement distantes. Ainsi les croisées à petits bois et celles ouvrant à coulisses, les planchers à solives carrées et apparentes, la forme des chambranles de cheminées, celle des portes et des lambris, les parquets en échiquier et ceux en damier, les carrelages en petits carreaux de terre cuite, les rampes en bois des escaliers et les balcons à enroulements sont, sinon une certitude, du moins autant d'indices que la maison est très-ancienne.

Mais ces indices ne se présentent pas toujours, du moins en totalité. En effet, il arrive assez souvent que les portes, les croisées, les armoires, le carrelage et autres ouvrages apparents d'une maison très-ancienne ont eu besoin d'être renouvelés pour cause de vétusté, de telle sorte que l'édifice se trouve réparé ou reconstruit intérieurement dans un style plus moderne, qui en déguise ainsi l'âge et la caducité; d'où il suit qu'une maison peut avoir des murs, des pans de bois, des planchers très-

anciens et menaçant ruine, et le surplus, c'est-à-dire tout ce qui est visible, avoir été réparé ou reconstruit depuis peu d'années. Néanmoins, malgré toutes les reconstructions que l'on ait pu faire, il est très-rare qu'il ne reste pas encore quelques traces d'anciens ouvrages qui fassent reconnaître, à n'en pas douter, leur ancienne origine.

Lorsqu'un ancien mur en moellons est en mauvais état, il est facile de s'en apercevoir : on y remarque toujours des lézardes, des bouclements et des soufflements d'enduits qui indiquent évidemment son peu de solidité.

Les pans de bois de face doivent être l'objet d'une attention particulière, surtout ceux qui sont le plus exposés à la pluie ou à l'humidité du sol, car, malgré les enduits qui les recouvrent ordinairement, les bois pourrissent néanmoins assez promptement.

Les anciens murs et pans de bois sont souvent saturés de salpêtre dans leurs parties inférieures, au point de rendre les logements du rez-de-chaussée inhabitables. Cet inconvénient est d'autant plus grave que le mal, quand il est extrême, est tout à fait irréparable : on peut bien y porter remède pour quelque temps, mais les enduits que l'on applique sur les parties salpêtrées, quelle que soit d'ailleurs leur qualité hydrofuge, ne sont en réalité que des palliatifs de courte durée.

Les carrelages, les enduits, les plafonds et la couverture doivent être visités avec soin, car s'ils avaient besoin d'être immédiatement renouvelés en tout ou en partie, la dépense pourrait être assez considérable pour qu'on dût l'ajouter au prix d'acquisition.

Lorsque les murs et pans de bois ont été mal hourdés, si les moellons, les briques et les mortiers sont de mauvaise qualité, s'il y a des bois défectueux, et si les gros fers n'ont pas été employés en quantité suffisante, ou s'ils sont de dimensions trop faibles, il est alors presque impossible de reconnaître ces imperfections, surtout quand toutes les surfaces sont recouvertes par des enduits et des papiers de tenture. Les sondages, en cette circonstance, deviennent impraticables, et occasionneraient évidemment des dégâts trop considérables dans les appartements. Toutefois, par suite de l'examen minutieux des parties visibles, on pourra tirer les inductions les plus probables sur la solidité et la qualité des parties cachées de ces gros ouvrages.

Mais à l'étage des caves, où les murs et voûtes sont en pierre de taille ou en moellons toujours apparents, il est facile de reconnaître la qualité et les dimensions des matériaux et si les ouvrages ont été exécutés selon les règles de l'art. S'il s'est opéré

des tassements inégaux, remarquables, on pourra en apprécier l'étendue et l'importance, en observant la direction et les dimensions des lézardes que ces tassements auront pu occasionner.

Dans les appartements, on examinera si les ouvrages de menuiserie et de serrurerie sont irréprochables, tant sous le rapport du bon goût et de la qualité que sous celui de l'exécution. On verra enfin si les peintures et les papiers de tenture sont propres et en bon état, ou s'il serait nécessaire de les renouveler immédiatement pour rendre habitables ces appartements.

A ces renseignements on pourra presque toujours en ajouter d'autres que la visite des bâtiments fera connaître, et qu'il serait difficile de prévoir.

La vérification des maisons modernes, bâties depuis environ trente ans, présente des difficultés d'un autre ordre. D'abord, il faut distinguer les maisons construites par un architecte, pour le compte d'un propriétaire, d'avec celles qui sont dues à la spéculation. Lorsqu'il est possible de reconnaître avec certitude l'origine des premières, on peut presque toujours les accepter avec confiance, sous le rapport de la solidité et de l'élégance. Mais malheureusement celles des spéculateurs ne méritent pas toutes cette même confiance. Cependant, il faut le dire, ces sortes de maisons à Paris sont gé-

néralement bien bâties; la grande voirie y exerce d'ailleurs une surveillance sévère et active, qui présente des garanties que l'on ne rencontre pas au même degré dans la plupart des autres départements.

Attendu que toutes les faces visibles d'une maison neuve sont presque toujours irréprochables, la solidité des constructions et la qualité des matériaux deviennent difficiles à apprécier. Cependant lorsque les ouvrages se comportent bien et ne périclitent sur aucun point, on peut au moins supposer qu'ils ont été très-passablement exécutés. Si, au contraire, on y remarque des lézardes sur plusieurs points, il faut nécessairement en conclure qu'elles ont été produites par des vices de construction, sinon capables de compromettre immédiatement la solidité de l'édifice, du moins d'en abréger la durée.

Quant au bon goût et à l'ajustement architectural, cela dépend de celui qui a dirigé les travaux. Mais comme ici tout est visible, il est évident que les gens de l'art pourront toujours apprécier le mérite de la construction.

C'est au moyen de ces différentes appréciations que l'on pourra déterminer la valeur vénale de la propriété.

§ 5.

Des servitudes qui peuvent grever la propriété.

Lorsque le mur de face d'une maison n'est pas établi sur l'alignement de la voie publique, il y a lieu à reculement ou à avancement. Dans les deux cas, c'est une servitude d'utilité publique, souvent très-onéreuse à la propriété. En effet, dans le premier cas, la grande voirie ne permet l'exécution d'aucuns travaux réconfortatifs, et quand ces travaux sont indispensables, il faut se résigner à reconstruire le mur de face suivant le nouvel alignement; mais la commune, en devenant propriétaire de la partie de terrain retranchée, en paye la valeur à dire d'experts.

Si, au contraire, la maison est sujette à avancement, le propriétaire peut alors la réparer comme bon lui semble; mais s'il devient acquéreur du terrain communal situé en avant de sa propriété, il peut être contraint de construire sur le nouvel alignement, sinon le mur de face de son bâtiment, du moins une clôture solide quelconque, par mesure de salubrité et de sûreté publique.

On peut généralement admettre que les cinq sixièmes au moins des anciennes maisons sont

grevées de l'une ou de l'autre de ces deux servitudes; mais le nombre de celles qui doivent reculer est évidemment plus considérable que celui des maisons sujettes à avancer sur l'alignement.

Cette servitude pouvant avoir, dans certaines circonstances, une importance majeure, il est nécessaire de savoir à quoi s'en tenir à ce sujet. Ainsi, à Paris et dans toutes les villes où il existe un plan d'alignement arrêté, il faut le consulter, car on comprend qu'une maison qui se trouve située dans l'un des cas précités ne peut avoir autant de prix que celle qui serait établie sur l'alignement.

Il faut aussi examiner s'il n'y a pas un égout ou un aqueduc communal qui traverse la propriété, car c'est encore là une servitude d'utilité publique, très-désagréable et très-gênante en cas de visite, de réparation ou de reconstruction, et qui, en définitive, prive le propriétaire de l'entière disposition de son terrain.

Les servitudes légales et les servitudes conventionnelles ont lieu à l'égard des propriétés voisines. Les unes sont déterminées par le Code civil, les autres peuvent être établies par testament, par jugement, par des conventions particulières ou par simple destination de père de famille. Elles sont très-fréquentes et de nature très-diverse. Les principales sont la mitoyenneté des murs, celle des

fossés, celle des haies, les distances à observer dans la plantation des arbres, les vues droites et celles de côté, les jours de souffrance, les droits de passage et de parcours, la défense de surélever certaines constructions, comme pouvant nuire à la propriété voisine; le droit de venir prendre de l'eau à une pompe, à un réservoir, à une fontaine, etc., toutes servitudes qui déprécient toujours plus ou moins la propriété qui en est grevée. Par cette raison, on ne saurait trop s'appliquer à les reconnaître et à en apprécier l'importance.

§ 6.

Du produit brut.

Le produit brut d'une maison à location doit être examiné et étudié avec le plus grand soin, car cette opération préliminaire sert de base principale pour calculer les charges de toute nature, déterminer le revenu net, et par suite évaluer la propriété.

Lorsque les experts ont une connaissance parfaite de la localité, ils estiment sans peine les différentes locations. Si cette connaissance leur manque, ils doivent nécessairement prendre des informations dans le même quartier, dans la même rue, sur les prix de logements semblables à ceux qu'ils

sont chargés d'apprécier. On peut bien recevoir à ce sujet les déclarations du vendeur et celles des locataires, mais à titre de simples renseignements dont il importe de vérifier l'exactitude et la sincérité. Il faut surtout se tenir en garde contre certains locataires d'emprunt qui en font leur honteux métier, et dont les loyers excessifs ne sont d'ordinaire qu'une pure fiction. Certes, le cas peut être rare, nous aimons à le croire, mais il suffit qu'il soit arrivé déjà et qu'il puisse arriver encore pour que l'on doive y faire une sérieuse attention [1].

Dans l'estimation des loyers, il faut prendre en grande considération la propreté et l'élégance de la maison, le quartier où elle est située et la hauteur des différents étages ; car, à surfaces égales, un ap-

[1] A cette occasion, nous citerons un fait. Une maison neuve, assez jolie, était louée, suivant les déclarations du vendeur, 14,000 fr. Une personne prenant pour base ce revenu fictif l'acheta 250,000 fr., sur lesquels elle paya un à-compte de 150,000 fr. : c'était toute sa fortune. Quelque temps après l'ancien propriétaire, qui n'était autre qu'un spéculateur, exigea le payement des 100,000 fr. restants ; l'acquéreur ne pouvant trouver à les emprunter, la maison fut vendue par expropriation... 100,500 fr. ; elle ne valait pas davantage ; car, lorsqu'elle fut louée à des locataires sérieux, son produit brut ne dépassait pas 6,500 fr. Ainsi, cette personne trop crédule perdit les 150,000 fr. qu'elle avait payés et fut complétement ruinée. Une énormité de cette sorte a une éloquence que nous n'avons pas besoin de qualifier.

partement de 2m60 d'élévation, par exemple, ainsi qu'on les établit trop souvent aujourd'hui, aura évidemment moins de prix que s'il avait 1 mètre de plus. Il faut aussi que les distributions soient commodes et élégantes; que les différentes pièces aient assez de superficie pour recevoir, au moins, les meubles les plus indispensables; que l'escalier soit assez large pour que les meubles des locataires puissent y passer sans difficulté, qu'il soit doux et facile à monter ou à descendre, de forme régulière et bien éclairé.

S'il y a, d'ailleurs, des cabinets de toilette et de garde-robe, des armoires, et surtout un cabinet d'aisances particulier pour chaque logement, propre et bien aéré; si les peintures et les papiers de tenture sont de bon goût et de date récente, il est évident que les prix des loyers seront d'autant plus élevés que toutes ces conditions se trouveront réunies.

Quant aux magasins et aux boutiques, les prix en sont si variés que l'on ne peut guère les déterminer que par comparaison avec ceux d'autres magasins et d'autres boutiques analogues situés dans la même rue. Toutefois, les boutiques d'encoignure méritent la préférence et sont toujours louées plus avantageusement.

§ 7.

Des charges diverses.

Le produit brut étant connu, il faut ensuite établir le compte des charges de toute nature, annuelles et autres, à payer par le propriétaire.

Ces charges se composent ordinairement :

1° *De l'impôt foncier ;*

2° *Du salaire du concierge* ;

3° *Des frais d'éclairage et de frottage de l'escalier* ;

4° *Des prises d'eau ;*

5° *Des réparations à la charge du propriétaire* ;

6° *Des frais d'assurance* ;

7° *Et enfin des non-valeurs.*

Il est bien évident que la totalité de ces charges ne s'applique pas indistinctement à toutes les espèces de maisons ; mais il sera toujours facile de supprimer les dépenses qui n'existeraient pas et d'ajouter celles qui n'auraient pas été indiquées.

1° De l'impôt foncier.

La charge la plus importante et la plus onéreuse pour la propriété, c'est l'impôt foncier, dont la cote varie incessamment, suivant le nombre des centi-

mes ordinaires, extraordinaires, facultatifs et spéciaux créés dans chaque commune et chaque département. On ne peut donc, de cet impôt, donner le chiffre exact, mais on peut admettre, sans erreur sensible, qu'il s'élève, année moyenne, à 6 1/2 pour 100 du produit brut, ou environ 8 pour 100 du revenu net de la propriété, sauf à modifier cette évaluation selon les localités.

2° Du salaire du concierge.

Cette dépense est encore plus variable que la précédente. Il y a des concierges qui, pour certaines maisons de peu de produit, se contentent du logement gratuit; mais d'autres, plus communément, reçoivent en outre une rétribution annuelle de 200, de 300, de 400 francs et même plus. Le nombre et la bonne tenue des cours et des escaliers et aussi l'importance de la maison doivent servir de base principale à cette évaluation.

Au reste, les déclarations du propriétaire et du concierge sont généralement sincères à cet égard, surtout si celui-ci a le désir de rester au service de l'acquéreur.

3° Des frais d'éclairage et de frottage de l'escalier.

Les frais d'éclairage d'un escalier, soit au gaz, soit à l'huile, peuvent être estimés, en moyenne, à 70 francs par année, mais ce chiffre varie nécessairement suivant le nombre des becs d'éclairage et le mode adopté par le propriétaire.

Le cirage et le frottage des escaliers sont faits par un frotteur particulier ou par le concierge lui-même. Pour un escalier de cinq étages, ciré et frotté une fois par semaine, la dépense est d'environ 80 francs par an, compris fourniture de balais, de cire, de brosses et autres menus frais.

Lorsque l'escalier est simplement épousseté, balayé et lavé, ce travail est exécuté par le concierge, dont le salaire est alors fixé en conséquence.

4° Des prises d'eau.

Les prises d'eau pour le service des propriétés n'ont lieu d'ordinaire que dans les grandes villes, où des tuyaux de conduite sont disposés à cet effet. Le propriétaire est chargé de payer les frais de premier établissement et d'un abonnement annuel qui varie suivant les localités et en raison du volume de la prise d'eau. A Paris, la plus petite concession

coûte 75 francs par an, payables par semestre et d'avance, dans le courant des mois de janvier et de juillet de chaque année.

5° Des réparations.

Les réparations à la charge du propriétaire consistent principalement dans l'entretien des murs, pans de bois; planchers, tuyaux de cheminée, fosse d'aisances et couverture ; l'entretien des portes et croisées, armoires et parquets, carrelages et autres ouvrages analogues, lorsqu'ils se trouvent détruits ou dégradés par cause d'usure et de vétusté; le renouvellement des peintures et des papiers de tenture, le ragrément ou le badigeonnage des façades sur la voie publique, lesquels doivent avoir lieu, à Paris, tous les dix ans, conformément au décret du 26 mars 1852, et enfin les frais de vidange des fosses d'aisances et des puisards.

Toutes ces réparations, dont la plupart sont imprévues, dépendent de l'importance des bâtiments, de leur bon ou mauvais état et du nombre des personnes qui habitent ou fréquentent la maison. On ne peut guère les estimer d'avance avec quelque exactitude ; cependant, d'après des renseignements pris à ce sujet sur plusieurs maisons de conditions différentes, nous avons trouvé que cette dépense

pouvait être évaluée de 3 1/2 à 5 pour 100 du produit brut.

Il y a des propriétaires qui ne renouvellent jamais les peintures ni les papiers de tenture des appartements de leurs maisons; ils laissent ce soin aux locataires, mais les loyers sont alors fixés en conséquence.

6° Des frais d'assurance.

Les frais d'assurance sont fixés selon la classe à laquelle appartiennent les bâtiments assurés contre l'incendie. Pour les bâtiments ordinaires, c'est-à-dire pour ceux de la classe la moins dangereuse, ces frais ne dépassent pas, tout compris, 2 pour 1,000 du produit brut. Quoique cette dépense soit très-minime, il ne faut pas moins en tenir compte et la porter au nombre des charges imposées à la propriété.

7° Des non-valeurs.

Les non-valeurs d'une maison sont produites par les vacances des logements, par l'insolvabilité des locataires, ou par suite de réparations considérables.

Dans certaines rues, les boutiques et les apparte-

ments sont loués sans aucun retard, de sorte qu'il n'y a pas ou presque pas de non-valeurs à constater; au lieu que dans d'autres quartiers de la même ville, ces boutiques et ces appartements, quoique à des prix infiniment moins élevés, se louent difficilement et produisent souvent des vacances prolongées très-importantes.

Les loyers des appartements de quelque importance sont généralement payés sans aucun retard, parce que les personnes qui occupent ces appartements ont d'ordinaire une position, une certaine aisance et des meubles de valeur suffisante pour servir de garantie. Mais il n'en est pas de même à l'égard des chambres louées séparément. Il est vrai que la plupart des ouvriers qui les habitent font tous leurs efforts pour payer leur terme; ils sont en cela rarement inexacts quand le travail ne manque pas; mais dans les temps de chômage un peu prolongé, ils se trouvent forcément dans l'impossibilité de remplir leurs engagements. Or, comme leur mobilier, pour le plus souvent, est restreint au stricte nécessaire et par conséquent insaisissable, il en résulte une perte parfois considérable sur l'ensemble de ces sortes de locations.

L'expérience a démontré que le montant des non-valeurs pouvait varier de 2 1/2 à 7 pour 100 du produit brut, selon le quartier où se trouvait si-

tuée la maison et selon la classe des locataires qui l'habitaient.

Toutefois, lorsque la maison est louée en totalité à un locataire principal, ce chiffre peut être réduit à 1 ou 2 pour 100 du produit brut, surtout si ce principal locataire présente toutes les garanties désirables en pareille circonstance.

Au lieu de calculer les charges diverses d'après le produit brut, il eût sans doute paru plus rationnel d'opérer sur le revenu net ; mais comme le revenu net ne pouvait être connu qu'après en avoir retranché les différentes charges, il a fallu nécessairement prendre le produit brut pour base de ces évaluations.

§ 8.

Du revenu net.

Il faut d'abord remarquer que dans le compte présenté par le vendeur le revenu net est toujours beaucoup plus élevé qu'il ne doit être en réalité, car on ne voit figurer au nombre des charges ni les réparations ni les non-valeurs, deux choses cependant d'une importance remarquable. Ce compte est donc tout à fait inexact et ne peut servir à l'acquéreur que de simple renseignement ; mais il sera facile de le compléter au moyen des observations contenues dans le paragraphe précédent.

Si l'on retranche du produit brut le montant des charges annuelles et autres, on obtient le revenu net, lequel doit servir de base principale pour déterminer la valeur de la propriété.

§ 9.

De la gestion des propriétés urbaines.

Les propriétés urbaines sont ordinairement gérées par les propriétaires eux-mêmes. Mais lorsqu'il s'agit d'une maison considérable à location, dont la surveillance exige beaucoup de peine et de soins, le propriétaire choisit quelquefois un gérant pour le représenter, c'est-à-dire pour faire exécuter les travaux de réparation, payer les impôts et recevoir les loyers. Le gérant reçoit pour rémunération un salaire fixe, ou une rétribution éventuelle qui peut s'élever à 3, 4 ou 5 pour 100 du revenu net. C'est, comme on voit, une dépense assez onéreuse pour le propriétaire, puisqu'elle peut réduire l'intérêt du capital de 15 à 30 centimes pour 100, selon l'espèce de maison à gérer et selon la proportion de la rétribution. Mais attendu que ce mode de gestion n'est adopté que par un petit nombre de propriétaires, nous n'en parlons ici que pour mémoire.

Toutefois, le capitaliste qui croira devoir prendre un gérant pour la maison qu'il se propose d'acqué-

rir pourra lui-même calculer les frais de cette gestion, en prenant pour base les limites de 3 à 5 pour 100 du revenu net que nous avons ci-dessus indiquées.

Lorsqu'une maison est louée en totalité à un locataire principal qui sous-loue à d'autres locataires les logements qu'il ne veut pas lui-même occuper, c'est en fait une quasi-gestion de la propriété de la part de ce principal locataire ; de plus, il se trouve exposé à des pertes plus ou moins fortes, par suite de vacances ou d'insolvabilité des sous-locataires. Mais on conçoit alors que pour couvrir sa responsabilité et le rémunérer de sa peine il doit trouver un bénéfice légitime sur les prix des locations, sans quoi il ne se chargerait pas d'une si lourde entreprise.

Ce bénéfice peut être évalué à un sixième du prix total de la location, c'est-à-dire qu'une maison louée 5,000 fr. par le locataire principal devra lui rapporter environ 6,000 fr., nets de toute éventualité. Cette proportion, du reste, doit varier selon les difficultés de la gestion et selon l'importance de la propriété.

Ainsi ce mode de location, tout comme celui d'une gérance ordinaire, produit une réduction notable sur l'intérêt du capital engagé.

§ 10.

De la proportion d'intérêts à établir entre le prix de revient et le revenu net.

La proportion d'intérêt à établir entre le prix de revient et le revenu net doit nécessairement varier en raison de la valeur vénale de la propriété, c'est-à-dire selon la situation, la nature et la qualité des bâtiments.

Pour bien faire comprendre ce principe, nous donnons ci-après pour exemples les évaluations de trois maisons, situées dans la même ville, dont le produit brut est pour chacune de 7,000 fr., mais dont la valeur vénale, le genre de locations et les revenus nets sont très-différents.

La première, construite depuis dix ans environ, située dans un des plus beaux quartiers de la ville, distribuée en jolis appartements de moyenne grandeur, réunissant les meilleures conditions possibles pour les locations et de sécurité pour le propriétaire, cette maison aura évidemment une valeur vénale en proportion avec tous ces avantages.

La deuxième, anciennement bâtie et sujette à reculement, mais en assez bon état, est située dans un quartier très-commerçant, distribuée en boutiques et petits logements occupés par des ouvriers-

fabricants qui ne font aucun bruit et payent exactement leurs loyers. Cette maison, malgré son revenu bien certain, sera néanmoins, à cause de ses inconvénients, d'un prix moins élevé que la première.

La troisième, construite comme la précédente, mais située dans un quartier plus éloigné des affaires, distribuée en très-petits logements d'une ou de deux pièces au plus, occupée par des journaliers, et le rez-de-chaussée par des ouvriers à marteau ou par des ouvriers de professions semblables, aura encore, à cause de tous ces désavantages, moins de valeur que la deuxième maison.

Ainsi, pour ces trois maisons, l'intérêt de l'argent sera d'autant moins élevé que le prix d'acquisition le sera davantage. En d'autres termes, le taux de l'intérêt ira en augmentant au fur et à mesure que la valeur vénale diminuera. Cela est évident, car une très-ancienne maison ne saurait avoir autant de prix qu'une belle maison neuve solidement construite, quoique d'ailleurs les revenus soient égaux.

Par suite de ces considérations et d'après notre propre expérience, nous pensons que, en raison de la valeur vénale attribuée à ces propriétés, les intérêts des prix d'acquisition peuvent aujourd'hui être calculés, d'après le revenu net, suivant les proportions ci-après :

Pour la première maison, à	5 pour 100.
Pour la deuxième, à	6 pour 100.
Pour la troisième, à	7 pour 100.

Au moyen de ces chiffres et du revenu net, on déterminera le prix d'acquisition. Si ensuite on ajoute à ce prix les frais d'enregistrement, de transcription, les honoraires de notaire, etc., lesquels peuvent être évalués ensemble à 9 et 1/2 pour 100, on aura le capital de tous les déboursés ou prix de revient. Si enfin on calcule les intérêts sur le prix de revient, le chiffre définitif se trouvera réduit, savoir :

Pour la première maison, à	4 f. 57 pour 100.
Pour la deuxième, à	5 f. 48 pour 100.
Pour la troisième, à	6 f. 39 pour 100.

Suivant cette proportion, on peut remarquer que la deuxième et surtout la troisième maison présentent des avantages fort séduisants ; mais si l'on se rend compte des ventes qui se font journellement, soit à l'amiable, soit à l'audience des criées du tribunal, soit à la Chambre des notaires, on verra que la première maison, nonobstant le faible intérêt du capital, se vendra toujours avec beaucoup plus d'empressement et de succès que les deux autres.

Au surplus, ces chiffres d'intérêts, qui viennent d'être présentés comme étant applicables en ce moment à Paris et dans la plupart des autres grandes

villes de France, doivent nécessairement subir des modifications selon les pays et selon la rareté ou l'abondance du numéraire. Le cours des effets publics est aussi un bon thermomètre à consulter en pareille matière

Estimation de trois maisons situées dans la même ville, de même produit brut mais de conditions très-différentes.

I.

Maison construite depuis environ dix ans, située dans un des plus beaux quartiers de la ville, distribuée en appartements de moyenne grandeur et réunissant les meilleures conditions possibles de location, savoir :

Produit brut.		7,000 fr.
Charges annuelles et autres.		
Impôt foncier, calculé en moyenne à raison de 6 1/2 pour 100 du produit brut.	455 fr.	1,430
Salaire du concierge.	250	
Frais d'éclairage, de cirage et frottage de l'escalier, fourniture de brosses et de cire, et autres menues dépenses. .	150	
Prise d'eau de la ville, au moins. .	75	
Frais de vidange de la fosse d'aisances, renouvellement des peintures et des papiers de tenture, et autres réparations à la charge du propriétaire, à raison de 4 pour 100 du produit brut. .	280	
Frais d'assurance, environ. . . .	10	
Non-valeurs, à raison de 3 pour 100 du produit brut.	210	
Revenu net. . .		5,570 fr.

En considérant ce revenu comme représentant les intérêts du prix d'acquisition, calculés comme il a été dit à raison de 5 pour 100, on aura un capital de. .	111,400 fr.
A cette somme, il faut ajouter les frais de vente de toute nature, évalués, en moyenne, à 9 1/2 pour 100 du prix ci-dessus.	10,583
Prix de revient. . .	121,983 fr.

Le revenu net étant de 5,570 fr., le capital déboursé produira un intérêt annuel [1] de 4 fr. 57 pour 100, nets de toutes charges.

Cet intérêt n'est pas très-élevé, sans doute; mais si on fait attention que la maison dont il s'agit réunit, ainsi que nous l'avons dit, toutes les conditions les plus avantageuses que l'on puisse désirer, on comprendra aisément qu'il serait difficile aujourd'hui de faire un meilleur placement. D'ailleurs, le capitaliste se résigne volontiers à un revenu modeste quand il sait y trouver toute espèce de satisfaction.

II.

Maison ancienne, sujette à reculement de 1 mètre, en assez bon état, située dans un quartier très-commerçant et distribuée en boutiques et petits logements loués à des ouvriers-fabricants non bruyants, savoir :

[1] $121{,}983 : 5{,}570 :: 100 : x = 4{,}57$.

Produit brut.		7,000 fr.
Charges annuelles et autres.		
Impôt foncier, calculé en moyenne à raison de 6 1/2 pour 100 du produit brut.	455 fr.	
Salaire du concierge.	200	
Frais d'éclairage.	70	
Prise d'eau de la ville.	75	
Frais de vidange et réparations à la charge du propriétaire, à raison de 4 1/2 pour 100 du produit bruit. . . .	315	1,300
Frais d'assurance.	10	
Non-valeurs, à raison de 2 1/2 pour 100 du produit brut.	175	
Revenu net. . .		5,700 fr.
En considérant ce revenu comme représentant les intérêts du prix d'acquisition, calculés à raison de 6 pour 100, on aura un capital de [1].		95,000 fr.
A cette somme, il faut ajouter les frais de vente de toute nature, évalués en moyenne à 9 1/2 pour 100 du prix ci-dessus.		9,025
Prix de revient. . . .		104,025 fr.

Le revenu net étant de 5,700 fr., le capital déboursé produira annuellement un intérêt de 5 fr. 48 pour 100.

Cet intérêt, comme on le voit, est beaucoup plus élevé que celui de la première maison ; et il doit en être ainsi, car les deux propriétés, quoique le produit brut soit le même, se trouvent, sous tout autre rapport, dans des conditions très-différentes.

III.

Maison ancienne et sujette à reculement comme

[1] $6 : 100 :: 5,700 : x = 95,000$ fr.

la précédente, mais distribuée en très-petits logements, et occupée par des journaliers et des ouvriers à marteau, savoir :

Produit brut.		7,000 fr.
Charges annuelles et autres.		
Impôt foncier, à raison de 6 1/4 pour 100 du produit brut.	438 fr.	
Salaire du concierge.	300	
Frais d'éclairage de l'escalier. . .	40	
Frais de vidange, renouvellement des peintures, des papiers de tenture, et autres réparations à la charge du propriétaire, à raisou de 5 pour 100 du produit brut.	350	1,627
Frais d'assurance, environ.	9	
Non-valeurs, à raison de 7 pour 100 du produit brut.	490	
Revenu net. . . .		5,373 fr.
Si l'on considère ce revenu comme représentant les intérêts du prix d'acquisition, calculés, comme nous l'avons dit, à raison de 7 pour 100, on aura un capital de[1].		76,757 fr.
A cette somme, il faut ajouter les frais de vente de toute nature, à raison de 9 1/2 pour 100 du prix ci-dessus.		7,292
Prix de revient . . .		84,049 fr.

Le revenu étant de 5,373 fr., le capital déboursé produira un intérêt annuel de 6 fr. 39 c. pour 100, nets de toutes charges.

Certes, cet intérêt est fort élevé ; mais, malgré céla, il n'est pas moins vrai que, en raison de la multiplicité des locations, de la difficulté de se faire payer, et des désagréments de toute espèce sans

[1] $7 : 100 :: 5{,}373 : x = 76{,}757$ fr.

cesse renaissants entre le propriétaire et ses locataires, ces sortes de maisons ne se vendent que très-difficilement, et à bas prix.

Au moyen des trois évaluations précédentes, on pourra facilement estimer d'autres maisons qui se trouveraient dans des conditions intermédiaires.

CHAPITRE II.

DES MAISONS DE CAMPAGNE.

Une maison de campagne sans dépendances agricoles ou forestières doit être considérée, quelle que soit son importance, comme une simple propriété d'agrément ; car les frais qu'elle occasionne pour son entretien dépassent toujours la valeur des produits.

La propriété doit être située dans un site agréable, à l'abri des plus mauvais vents et des inondations, et tout auprès d'une ville, ou du moins d'un fort village, afin de pouvoir en recevoir des secours au besoin, et y trouver ses provisions journalières. Les jardins qui en dépendent doivent avoir une étendue proportionée à l'importance des bâtiments, et être plantés d'arbres en bon rapport ou

d'arbres d'agrément. Elle doit être pourvue d'eau potable, assez abondante pour les besoins de la maison et ceux du jardin, soit par des sources intarissables, soit au moyen d'excelllents puits ; car, sans eau à proximité, elle ne serait pas habitable. Il nous paraît indispensable aussi qu'elle ait des communications faciles et promptes avec une ville importante au moins, et peu éloignée.

Lorsque toutes ces conditions se trouvent à peu près réunies, il ne s'agit plus, pour l'acquéreur, que de consulter ses ressources et ses besoins personnels, afin de savoir si les bâtiments sont distribués selon son goût et sa convenance, et si la propriété a, en général, toute la magnificence ou la simplicité qu'il désire.

C'est ordinairement par ces considérations que l'acquéreur achète ces sortes d'habitations, et dont il paye parfois aussi ce qu'on appelle *la convenance.* Cependant il fera bien, avant de conclure, de prendre l'avis d'un expert.

D'abord, on peut toujours se rendre compte de la valeur du terrain, en le considérant, soit comme jardin, soit comme terre de labour, soit comme terrain propre à la construction. On peut aussi estimer assez exactement la valeur des bâtiments, en ayant égard à leur bonne qualité ou à leur degré de vétusté.

Toutefois, il faut remarquer qu'une maison de campagne, quelle que soit, d'ailleurs, sa belle position et sa récente construction, sa valeur vénale est toujours au-dessous du prix qu'elle a coûté à bâtir, et, à plus forte raison, si la maison est déjà ancienne.

Si les bâtiments sont très-anciens, mais ayant encore cependant quelque chance de durée au moyen de réparations de moyenne importance, il est évident que l'on ne peut pas estimer ces bâtiments comme s'ils étaient neufs, ni les considérer non plus comme des matériaux de démolition. C'est donc entre ces deux points extrêmes que l'on doit trouver le chiffre réel de l'évaluation.

Pour se rapprocher autant que possible de la vérité, quelques experts ont imaginé, à ce sujet, de prendre pour base de leurs opérations une moyenne entre les deux points précités, ce qui revient à dire que la valeur vénale d'une maison de campagne est égale à *la demi-somme du prix de revient des bâtiments et de celui des matériaux de démolition, plus le prix total du terrain.*

D'après cette formule, si on suppose que le prix du terrain soit de 4,000 fr., que les bâtiments ont coûté à construire 36,000 fr., et que les matériaux à provenir de la démolition de ces bâtiments seraient vendus 6,000 fr., on trouvera, par le calcul sui-

vant, la valeur vénale de la propriété, savoir :

1° Dépense de construction pour les bâtiments.	36,000 fr.
2° Valeur des matériaux à provenir de la démolition.	6,000
Premier total. . .	42,000 fr.
dont la moitié est de.	21,000 fr.
3° Prix du terrain.	4,000
Valeur vénale de la propriété.	25,000 fr.

Attendu que les maisons de campagne de quelque importance sont généralement habitées par leurs propriétaires, et que, par conséquent, il n'existe pas de location qui puisse servir de base à l'évaluation, on est bien forcé d'admettre d'autres éléments, même empiriques. Le moyen que nous venons d'exposer a du moins le mérite de se renfermer entre deux limites extrêmes d'une exactitude incontestable; mais il est évident que l'évaluation moyenne qui en résulte devra être modifiée en raison de la beauté, de l'élégance, de la qualité ou des vices de construction des bâtiments.

CHAPITRE III.

DES PROPRIÉTÉS RURALES.

Dans le nombre des propriétés rurales, on distingue principalement :

§ 1. — *Les terres de labour ;*

§ 2. — *Les bois et les forêts ;*

§ 3. — *Les prairies naturelles ;*

§ 4. — *Les vignes ;*

§ 5. — *Les garigues, les landes, les bruyères et autres terres incultes de même nature ;*

§ 6. — *Les fermes ou métairies ;*

§ 7. — *Les* terres *ou* domaines, *composés d'une ou plusieurs fermes avec château ou maison de campagne.*

La valeur de ces propriétés a pour base le produit, soit en nature lorsque le propriétaire les fait exploiter pour son compte directement, ou lorsqu'il

partage les récoltes avec un métayer, soit en argent, à titre de fermage. Mais ce produit, quel que soit le mode d'exploitation, est relativement beaucoup moins élevé que celui des propriétés urbaines. La raison en est simple, c'est qu'une maison de ville, qui perd un peu chaque année de sa solidité et de sa valeur, aura nécessairement besoin d'être reconstruite dans un temps plus ou moins éloigné, au lieu que la propriété rurale, outre les agréments qu'elle présente généralement pour la chasse, pour la pêche, pour la vue et la promenade, offre un capital qui va toujours en augmentant, sinon régulièrement, du moins en proportion du prix des subsistances. Et, quoi qu'il arrive, si une ferme n'était point louée, — ce qui est très-rare, — elle pourrait néanmoins donner des récoltes; car, en pareil cas, le propriétaire ne négligerait pas certainement de la cultiver pour son propre compte.

§ 1.

Des terres de labour.

La principale chose à examiner, c'est la qualité de la terre végétale et sa profondeur. Pour bien l'apprécier, il faut être un peu chimiste, et, mieux

encore, être un bon cultivateur de la contrée où est située la propriété.

La terre végétale de première qualité se compose d'argile, de craie et de sable, en parties à peu près égales et à l'état de combinaison, plus une partie indéterminée d'humus. Ainsi, plus une terre s'éloigne de cette combinaison, et moins elle est propre à la végétation. Celle où l'argile domine est réputée *terre forte* ; celle, au contraire, qui en contient une moins forte proportion, et un peu plus de sable, est appelée *terre légère.*

Il faut remarquer que la couche de terre végétale n'a pas toujours la profondeur propre à toutes les cultures indistinctement. Ainsi, la luzerne, par exemple, dont le pivot peut pénétrer de plusieurs mètres dans les terres légères et profondes, avorterait infailliblement dans une couche de terre végétale de faible épaisseur, reposant sur un sous-sol de craie ou d'argile compacte.

L'épaisseur de la couche végétale et la nature du sous-sol peuvent donc produire des différences très-remarquables dans la valeur des terres de labour. Mais il sera toujours facile de s'assurer de l'état des choses, au moyen de plusieurs trous de sonde, dont le résultat fera reconnaître avec certitude la qualité et la profondeur du terrain.

La vue des récoltes sur pied, ou, à leur défaut,

les chaumes des céréales, le régime des assolements et l'importance des engrais, donneront encore de bonnes indications à ce sujet.

La culture du trèfle, surtout lorsqu'on laisse cette plante venir à graines, démontre presque toujours que le terrain végétal manque de profondeur. La présence de la luzerne indique ordinairement le contraire, à cause de son pivotement.

Les terres fortement colorées en rouge annoncent, à n'en pas douter, la présence de l'oxyde de fer. Elles ne sont jamais de bonne qualité, car cet oxyde est éminemment contraire à la végétation.

Les terrains argileux, ou trop humides et tourbeux, sont souvent stériles ou tout au moins impropres à la culture ordinaire.

Il importe que la couche végétale ne repose pas sur le rocher, sur des poudingues ou autres bancs de pierre, à moins que ceux-ci ne soient déposés à une profondeur suffisante pour ne pouvoir nuire à la végétation.

Au moyen de ces observations, on distinguera aisément, sur les lieux, les terrains les plus fertiles d'avec ceux qui le seront moins, ou seraient stériles.

Lorsque les champs seront clos par des haies vives, on verra si elles sont en bon état, ou si elles ont été ruinées par les bestiaux ou par le manque d'entretien.

Mais, ainsi que nous l'avons dit, un laboureur expérimenté, sans bien connaître ces petits détails, saura toujours apprécier la qualité d'une terre de labour ; d'abord, par l'expérience acquise, et ensuite parce qu'il sait quels sont, dans sa commune, les produits et la valeur de chaque propriété, ainsi que la manière dont elle est cultivée et soignée.

Lorsqu'un ou plusieurs champs sont loués à raison de 3 pour 100 du capital déboursé et les impôts en sus, ce revenu paraît suffisant aujourd'hui, et doit généralement servir de base pour les estimer.

§ 2.

Des bois et des forêts.

Une contrée boisée d'une grande étendue se nomme *forêt*. Celle qui est de petites dimensions prend la simple dénomination de *bois*.

Parmi les végétaux ligneux, les arbres forestiers prennent le premier rang par leur grandeur et la durée de leur existence, par leur influence sanitaire et par leurs produits, par leur utilité et par leur agrément.

L'aménagement et la coupe des bois dépendent principalement de la qualité du terrain, de la méthode d'exploitation qui convient le mieux à chaque

essence forestière, et du parti le plus avantageux que l'on peut tirer des différentes coupes sans nuire à la santé des arbres susceptibles de donner des rejets.

Dans les terres fortes, on rencontre communément le chêne, l'orme, le hêtre, le charme et autres bois durs de même espèce. Dans les terres légères, on trouve d'ordinaire le tremble, le platane, le bouleau, le peuplier et autres bois tendres.

Dans les terrains sablonneux, impropres à toute autre culture, les arbres verts sont d'un assez bon produit.

Pour estimer un bois ou une forêt, il est à peu près inutile de sonder le terrain, l'état de la végétation en fait suffisamment connaître la qualité et la profondeur. En effet, lorsque les bois, les hautes futaies notamment, sont droits et bien venants, quoique très-anciens, c'est une preuve certaine que le terrain végétal a du fond et de la qualité... Si, au contraire, les arbres sont rabougris et couronnés avant l'âge à leur sommet, cela indique visiblement que la couche de terre manque d'épaisseur, c'est-à-dire qu'il existe un sous-sol peu éloigné, formé de rochers, de bancs de pierre, d'argile plastique, de craie compacte, ou l'une de ces choses ou plusieurs réunies, mais toutes impénétrables aux racines des arbres quand ce sous-sol est sans solution de continuité.

Cependant lorsque les roches sont mamelonnées, ou lorsque l'argile et la craie sont disposées de manière à laisser des vides et de nombreuses crevasses, les racines des arbres pénètrent dans ces interstices, s'y plongent avec succès et se nourrissent dans la terre végétale qui les emplit. Il en est de même des bois qui poussent dans les sols schisteux, quand les fissures sont aussi vastes que multipliées. De sorte qu'il n'est pas rare de voir un terrain éminemment pierreux ou schisteux se couvrir d'arbres, sinon de belle venue, du moins très-passables et parfois abondants.

Si, comme cela arrive souvent, la qualité de la terre est inégale; si les plants sont nombreux et bien fournis sur certains points, et maigres ou presque nuls sur d'autres points, il faudra tenir compte de cette inégalité dans l'estimation du bois ou de la forêt.

Il est nécessaires aussi de vérifier si les coupes ont été réglées suivant la nature du sol; si les réserves de baliveaux, de modernes et d'anciens ont été faites consciencieusement et conformément aux prescriptions de l'administration forestière, et de voir enfin si les jeunes bois sont défendus et préservés contre la dent des bestiaux par des haies vives entretenues avec soin.

Ce qui donne surtout du prix aux forêts, c'est

lorsque la forme du terrain et les voies de communication en rendent l'exploitation facile, et lorsque les bois trouvent un placement prompt, certain et avantageux.

La valeur d'une forêt dépend donc : 1° de la qualité du terrain; 2° de l'essence, de l'âge et de la qualité des bois; 3° de son aménagement; 4° de la facilité de l'exploitation, et 5° de la proximité des débouchés.

Cette valeur est, par conséquent, très-variable, et ne peut être déterminée avec quelque exactitude qu'en parcourant et examinant très-minutieusement la superficie du bois ou de la forêt. Pour cela, il vaut mieux se fier à l'œil exercé d'un bon garde forestier, que de recourir aux méthodes proposées par la plupart des savants. Le résultat sera toujours préférable.

Les forêts et même les simples bois ne sont point donnés à loyer à des fermiers, à moins qu'il ne s'agisse que d'une partie de taillis peu considérable. Il faut donc que le propriétaire les fasse exploiter ou qu'il les vende sur pied à des marchands qui, souvent, ne le payeront qu'à longs termes et sans autre garantie que leur responsabilité personnelle.

Dans tous les cas, le propriétaire fera bien de s'occuper sérieusement de l'exploitation de ses bois, en les faisant surveiller par des gardes salariés, car sans

cela ses intérêts pourraient se trouver compromis.

Cette sorte de propriété, en raison des soins et de la surveillance qu'elle exige, rapporte ordinairement 3 1/2 pour 100 du capital déboursé, nets de toutes charges ; c'est 1/2 pour 100 de plus que les terres labourables. Mais dans les environs des grandes villes, de Paris notamment, où les bois et forêts sont considérés comme des objets de luxe et de plaisir, le revenu est infiniment moindre et dépasse rarement 2 pour 100 du prix d'acquisition.

§ 3.

Des prairies naturelles.

Les terrains en prairies naturelles, c'est-à-dire ceux qui produisent de l'herbe sans avoir besoin d'être cultivés, doivent être à peu près de niveau et assez élevés pour être à l'abri des crues d'eau moyennes et même des plus hautes eaux, quand elles sont torrentielles, sans cela il s'établirait infailliblement des courants qui ne manqueraient pas de raviner la propriété ou d'y déposer des bancs de cailloux ou de graviers qui la rendraient stérile. Il y aurait, en outre, à craindre l'ensablement des foins à l'approche de la récolte, ou leur enlèvement par les eaux, après la fauchaison.

Cependant, lorsque les eaux sont presque dormantes et riches en humus, les matières tenues en suspension, en se déposant sur la prairie, la bonifient souvent d'une manière remarquable,

Un terrain trop bas et d'une humidité constante ne produit que des joncs et autres herbes aquatiques presque sans valeur. Les bestiaux, du reste, ne pourraient la fréquenter sans y causer un dommage considérable par le piétinement.

Si, au contraire, le terrain est trop élevé, l'herbe est alors trop courte pour être fauchée, et n'est bonne que pour le pâturage.

Il faut enfin que la couche de terre végétale ait assez d'épaisseur et de ténacité pour qu'elle ne puisse être ravinée par les inondations.

Les prairies en herbage où l'on met des bestiaux pour les engraisser et celles où l'on récolte des foins peuvent être données à bail, sauf à stipuler le mode d'exploitation.

Pour estimer une prairie, il serait bon de pouvoir la visiter au printemps, afin de bien juger de l'abondance et de la qualité de l'herbe. Il serait même préférable de se trouver sur les lieux au moment de la récolte des foins, car alors les produits pourraient être constatés avec exactitude. Mais si la visite a lieu dans toute autre saison, l'appréciation devient beaucoup plus difficile, même pour un agriculteur.

Ce qu'il y a de mieux à faire, en pareil cas, c'est de consulter un expert de la localité qui connaîtrait déjà la.qualité de cette prairie par les résultats des années précédentes.

Attendu que cette nature de propritété présente les mêmes garanties que les terres labourables, l'intérêt du capital est d'ordinaire aussi de 3 pour 100. Cet intérêt, du reste, on le comprend, doit nécessairement varier en raison des lieux et des circonstances.

§ 4.

Des vignes.

La vigne réussit principalement dans un sol calcaire et graveleux. Les terrains en côtes, exposés au midi, donnent de meilleur vin que les terrains en plaine, mais ceux-ci en produisent davantage.

Après quelques années de plantation la vigne commence à rapporter. Les plants de moyen âge produisent d'ordinaire avec abondance; les anciens plants produisent moins, mais le vin est de meilleure qualité.

La culture de la vigne est ordinairement facile dans les terres légères et en plaines. Dans les côtes, au contraire, où le sol est presque toujours rocailleux, le travail est très-pénible et exige les plus

grands soins, surtout lorsque la déclivité du terrain est considérable.

On rencontre souvent, dans la même contrée, des plants de différentes espèces, mais en général ceux qui produisent le plus ont des récoltes moins riches en qualité.

Dans certaines années les vignes sont d'un excellent rapport, mais il en est d'autres aussi dont les produits couvrent à peine les frais de culture et de fabrication. C'est ce qui arrive malheureusemeut depuis trop longtemps déjà, par la présence de l'oïdium.

Les vignes sont très-rarement données à bail, parce que le fermier pourrait ruiner les plants au moyen de tailles abusives faites en vue de produits anticipés.

Pour remédier à cet inconvénient, les propriétaires de vignes les font valoir, soit directement, soit au moyen d'un gérant ou maître-valet.

Le produit d'une vigne est, en moyenne, de 6 pour 100 du capital engagé. Si on considère que, dans cette circoustance, le propriétaire fait le métier de vigneron, et qu'il est exposé à toutes les chances éventuelles de sa position, on reconnaîtra que ce chiffre d'intérêt n'est pas trop élevé. Au reste, un vigneron seul est capable de bien apprécier la qualité d'une pièce de vigne et d'en déterminer la valeur.

§ 5.

Des garigues, des landes, des bruyères, et autres terres incultes.

La plupart des terres incultes produisent cependant quelque peu d'herbe et servent de pâturages aux bestiaux, mais il y en a qui sont complétement stériles et n'ont aucun prix.

La valeur des meilleures pièces ne dépasse pas 400 fr. l'hectare; mais, en général, personne n'achète ces sortes de propriétés à titre de placement de fonds; il n'y a que des propriétaires du voisinage qui puissent en faire l'acquisition, par motif de convenance et en vue d'y envoyer paître leurs troupeaux.

On rencontre parfois de ces terrains qui sont susceptibles de recevoir des améliorations. Il y en a même qui peuvent être transformés en terre labourable, soit en les défrichant, soit en les débarrassant des grosses pierres qui peuvent les encombrer; mais en pareil cas, il faut préalablement se rendre un compte bien exact de la dépense à faire et des produits que l'on pourrait ensuite en obtenir, sans quoi on s'exposerait à des pertes certaines.

Pour estimer ces terrains, on prendra pour base

la même proportion d'intérêts que pour les terres labourables, c'est-à-dire un revenu net de 3 pour 100 du capital, sauf les motifs de convenance, lesquels ne peuvent être bien appréciés que par l'acquéreur.

Quant aux produits en nature, ils ne peuvent être évalués avec quelque exactitude que par un agriculteur de la localité.

§ 6.

Des fermes ou métairies.

Les fermes ou métairies comprennent ordinairement une étendue de terrain considérable, composée de champs, de quelques pièces de prés naturels et des bâtiments nécessaires au logement du fermier et à l'exploitation des terres. On y trouve aussi parfois des bois, des vignes, des landes et des bruyères, mais presque toujours en petites parties et exceptionnellement.

Les fermes sont exploitées, soit par le propriétaire lui-même, soit par un régisseur ou maître-valet qui l'administre pour un salaire fixe, soit par un fermier, moyennant une redevance en nature ou en argent.

Les bâtiments ruraux sont construits d'ordinaire en moellons, en briques ou en pans de bois enduits,

à bois apparents sur la face extérieure. Les murs en maçonnerie méritent de beaucoup la préférence ; les pans de bois durent moins longtemps et ont l'inconvénient, comme nous l'avons déjà dit, de ne pas préserver suffisamment les bestiaux du froid en hiver et des grandes chaleurs en été.

On examinera si les différents bâtiments de la ferme sont suffisants pour les besoins de l'exploitation et s'ils sont distribués convenablement pour l'usage auquel ils sont destinés.

L'étable et l'écurie doivent être spacieuses, exposées au soleil levant, facilement aérées pour l'été et à l'abri des vents froids qui règnent en hiver. Le sol doit être en pente, du fond vers la porte, pour faciliter l'écoulement des urines, et être assez élevé au-dessus du terrain naturel pour qu'il puisse se maintenir sec autant que possible.

La laiterie et le cellier, au contraire, doivent être exposés au nord et avoir les murs percés de faibles ouvertures, mais suffisantes cependant pour ventiler ces pièces, et y entretenir une chaleur constante de dix degrés environ.

La bergerie doit de préférence être aussi exposée au nord, bien aérée, préservée des grandes chaleurs et de toute humidité.

On verra ensuite si tous les bâtiments sont solides et en bon état. Cette visite sera d'autant plus facile

à faire dans cette circonstance, que la plupart des ouvrages sont ordinairement apparents.

Les bâtiments ruraux, dans certains pays, sont parfois en pisé ou en bauge, mais il faut bien se rappeler que ces sortes de constructions ont moins de solidité et de durée que celles en maçonnerie.

On s'informera, enfin, si les eaux de toute nature sont de bonne qualité et assez abondantes dans les temps de grande sécheresse pour suffire à tous les besoins journaliers de la ferme.

Les produits en nature ou le prix net du fermage servent de base principale pour l'estimation d'une ferme, car on ne porte pas en compte les bâtiments, par la raison que seuls ils ne produisent rien; mais comme ils sont indispensables pour l'exploitation des terres, leur valeur vénale doit toujours être prise en grande considération.

Lorsque les produits en nature ou le prix du fermage ne peuvent être constatés d'une manière satisfaisante, il faut alors procéder à l'évaluation des différentes pièces de terre, de bois, etc., suivant les indications qui ont été données pour chacune séparément. Cette opération, du reste, ne saurait être superflue, car elle aura du moins pour résultat de pouvoir confirmer ou rectifier les renseignements que l'on aura déjà pu se procurer.

Mais, ainsi que nous l'avons dit pour les terres de

labour en particulier, tout agriculteur connaît, dans sa commune, les produits ou le prix du fermage réel de chaque ferme et si elle est bien ou mal cultivée. Par cette raison il sera toujours prudent de prendre les avis d'un homme expérimenté de la localité, et même de les prendre à l'insu du vendeur, s'il est possible.

La cote de l'impôt foncier et la matrice cadastrale, que l'on peut toujours consulter dans chaque commune, peuvent aussi fournir d'utiles renseignements à cet égard.

Une ferme louée à prix d'argent rapporte ordinairement de 2 3/4 à 3 pour 100 nets, du capital déboursé.

§ 7.

Des *terres* ou *domaines* composés de plusieurs fermes ou métairies avec château ou maison bourgeoise pour la résidence du propriétaire.

Lorsqu'une propriété se compose de plusieurs fermes ou métairies, de bois, etc., d'une certaine étendue, avec château ou maison bourgeoise, elle prend le nom de *terre*, de *propriété*, de *domaine*, selon son importance et selon l'usage du pays.

L'estimation d'une terre doit être faite d'après les moyens qui ont été donnés pour chaque espèce de propriété rurale, en prenant pour base le revenu ou

les produits en nature. A cette estimation, on ajoutera les produits des bois, des forêts, des vignes et autres pièces de terre qui ne seraient point affermées, ainsi que ceux provenant du parc et des jardins dépendant de la résidence du propriétaire, et réservés par lui.

Cette sorte de propriété est tout à la fois de produit et d'agrément.

Il est rare que la totalité des pièces de terre soit d'un seul tenant, c'est-à-dire que tous les champs, les prés et les bois se touchent par quelques points ; mais lorsque cette heureuse disposition se rencontre, il en résulte un très-grand avantage pour l'exploitation et la surveillance générale du domaine, pour la promenade et les plaisirs de la chasse.

Le château ou la maison bourgeoise doit avoir toute l'importance qu'exigent la fortune et les besoins de l'acquéreur. Les cours, les jardins, le parc et les autres dépendances doivent répondre dignement, mais dans une juste proportion, à la magnificence ou à la simplicité des bâtiments de l'habitation [1].

S'il y a des pièces d'eau, des cascades, des grottes, des statues et autres objets d'art et d'agrément, ces objets contribueront certainement à donner du prix à la propriété en raison de ces avantages.

[1] Voir au chapitre II.

Dans l'estimation d'une terre ou domaine quelconque, on ne compte pas séparément des terres, la valeur du château ou de la maison bourgoise qui en dépend ; le revenu seul sert de base pour établir le prix d'acquisition.

Cependant, comme la résidence du propriétaire est quelquefois somptueuse et fort importante, avec des dépendances magnifiques et considérables, on comprend, en pareil cas, que la valeur vénale de cette partie de la propriété doit exercer une influence incontestable sur la valeur totale du domaine. Il arrive même assez souvent que les charmes de l'habitation sont si séduisants et si variés, que l'acquéreur se contente alors d'un revenu très-modique, relativement au capital déboursé.

Mais, en général, on peut admettre qu'un beau domaine de cette espèce rapporte communément un intérêt de 2 à 2 1/2 pour 100, déduction faite de l'impôt foncier, des frais de garde, des frais de gestion et des dépenses d'entretien.

CHAPITRE IV.

DES USINES ET DES MOULINS.

On appelle généralement *usines* tout établissement contenant des machines mises en mouvement par l'eau ou par la vapeur, et qui servent à la fabrication des divers produits de l'industrie.

Les mécaniques de toute nature, sauf clause contraire, ne font point partie de l'immeuble. Néanmoins, comme le tout appartient d'ordinaire à la même personne, il en résulte que lorsqu'une usine est à vendre, cela s'entend presque toujours des bâtiments et des machines.

La valeur de ces sortes de propriétés varie selon la qualité des bâtiments et selon leur situation plus ou moins avantageuse pour fabriquer à bas prix, mais surtout selon le degré de mérite ou de faveur

dont jouissent actuellement les objets fabriqués dans l'usine. De sorte que telle usine pourra être vendue, en certain moment, à prix coûtant et plus, au lieu qu'en d'autres temps personne n'en voudra.

Il n'y a donc aucune base certaine à prendre pour estimer les usines. Elles ne présentent d'ailleurs aucune bonne chance pour la location ni une grande sécurité aux personnes étrangères à l'industrie. Aussi une usine n'est jamais achetée que par un manufacturier, soit pour continuer le même genre d'industrie, soit en vue d'y fonder un nouveau genre d'établissement. Dans le premier cas, le vendeur peut espérer en obtenir un prix passable ; mais autrement, il éprouvera très-certainement une perte plus ou moins considérable sur ses déboursés.

C'est donc au manufacturier lui-même qu'il convient d'examiner l'usine qu'il désire acquérir, sauf à s'éclairer par les avis réunis d'un architecte, pour l'évaluation des bâtiments, et d'un mécanicien, pour l'évaluation des machines. Ces deux experts pourront, sans doute, très-bien estimer à leur prix bâtiments et machines ; mais, en définitive, c'est à l'usinier lui-même d'apprécier toutes les chances et la convenance de l'opération.

Les moulins à blé, les moulins à tan, les moulins à papier, les moulins à huile, etc., quels que soient

leur forme et leur moteur, peuvent aussi être rangés dans la classe des usines ; mais il faut remarquer que leurs machines font toujours partie de l'immeuble.

Lorsqu'un moulin est affermé, une prisée est faite par un expert pour constater l'état et la valeur des machines, *tournants* et *travaillants*. Le locataire est ensuite chargé de leur entretien pendant toute la durée du bail, à l'expiration duquel une nouvelle estimation a lieu. Si cette dernière prisée est plus forte que la première, le propriétaire paye la différence au fermier; si, au contraire, elle est moins considérable, c'est celui-ci qui paye la moins-value au propriétaire.

Toutefois, les dégradations arrivées par vétusté ou par force majeure sont à la charge du propriétaire.

Les moulins doivent être évalués comme toutes les autres propriétés, sur la double base du revenu net et de leur valeur vénale, laquelle doit être établie en raison de l'importance et de la qualité des bâtiments et des machines, et en raison du volume d'eau dont l'usine peut disposer si elle n'a pas d'autre moteur.

Attendu que la plupart des moulins sont exposés à des dégradations éventuelles souvent fort onéreuses, il est assez d'usage d'en calculer la valeur sur un revenu net de 5 pour 100 au moins,

CHAPITRE V.

DU PRÊT SUR HYPOTHÈQUES.

Dans certains moments, les demandes d'argent sont considérables et en très-grand nombre, mais la plupart de ces demandes sont loin de présenter toutes les garanties désirables.

Lorsque le prêt est garanti par une première hypothèque, il n'y a pas de danger sérieux à courir, car, en pareil cas, on ne peut jamais perdre la totalité de sa créance. Mais si la somme prêtée n'arrive qu'en deuxième et en troisième ordre, l'opération devient plus épineuse et doit appeler toute l'attention du prêteur. C'est alors surtout qu'il devient indispensable de bien connaître la valeur de la propriété donnée en garantie, afin de pouvoir éviter des pertes qui, malheureusement, n'arrivent que trop souvent.

Selon l'usage, le montant du prêt ne doit pas dépasser la moitié de la valeur de l'immeuble. Cette précaution est souvent bien nécessaire, afin de se mettre à l'abri de toutes les éventualités.

Pour placer des fonds sur hypothèques avec toute la sécurité désirable, il faut donc estimer préalablement l'immeuble qui doit servir de garantie, tout comme s'il s'agissait d'en faire l'acquisition, car cette estimation doit servir de base pour déterminer la quotité du prêt. Toutefois, lorsque la somme à prêter est minime, relativement à la valeur du gage, on comprend qu'une évaluation rigoureuse n'est pas alors nécessaire.

Quant au taux de l'intérêt de l'argent, c'est une chose à débattre entre le prêteur et l'emprunteur. L'intérêt légal, comme on sait, est fixé par la loi à 5 pour 100, mais ce chiffre peut varier ; cela dépend de l'abondance ou de la rareté du numéraire.

FIN.



TABLE DES MATIÈRES.

CHAPITRE II.

CHAPITRE III.

CHAPITRE IV.

CHAPITRE V.

TYP. HENNUYER, RUE DU BOULEVARD, 7. BATIGNOLLES.
Boulevard extérieur de Paris.


BIBLIOTECA